第６章
住　宅　課

１．業務の概要

住宅課では、安全で快適な住宅の整備を図るため以下の業務を行っています。
（１）～（３）市営住宅、特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅及び従前居住者用賃貸住宅（市営住宅等）の管理・建設、大分市営住宅入居者選考委員会
（４）サービス付き高齢者向け住宅に関する事務
（５）空き家等対策
（６）移住者の居住支援
（７）子育て高齢者世帯リフォーム支援
（８）子育て世帯の中古住宅取得支援
（９）ふるさと団地の元気創造推進事業
（10）マンション管理適正化推進事業
（11）耐震関連

２．施策の方向

（１）住宅施策の方向

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「住生活基本計画（全国計画）」が令和３年３月に見直され、大分県においても令和４年３月に「大分県住生活基本計画」が見直される中で、少子高齢化や人口減少社会の到来を見据えて本市における住宅政策の指針である「大分市住生活基本計画」を令和５年３月に策定しました。このプランに基づき、新たな空き家対策や住宅の確保が困難な住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの構築、地域住民の主体的な地域の住環境の魅力向上に対する支援、子育て世帯・高齢者世帯・三世代同居世帯の安定居住など、市民一人ひとりが希望する住生活の実現を図るため、各種住宅施策を展開していきます。

（２）大分市における公営住宅供給の基本的な考え方

令和２年度に改定を行った「大分市公営住宅等長寿命化計画」及び令和４年度に見直しを行った「大分市住生活基本計画」により、下記のとおり事業を推進します。

①　「大分市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的な改修を行うことで公営住宅等ストックの長寿命化を図り、安全で快適な住まいを長期にわたって確保するとともに、地域社会においてバランスのとれた公営住宅等の管理運営を図るため、適正な管理戸数の維持に努めます。

②　建替えに際しては、敷地の高度利用や地域の特性に配慮した設計とし、多様なニーズに応じた住戸配置を行うとともに、地域のニーズをふまえ、地域に開かれた施設を併設する等、地域やまちづくりへの貢献についても検討します。

③　入居要件やその他維持管理における制度の見直しや、子育て世帯・高齢者・障がい者等の優先入居、住み替え支援など、多様化するニーズに対応します。また、共益費をはじめとする入居者の負担を軽減させる取組について検討します。

④　子育て世帯・高齢者・障がい者等、特に居住の安定が必要な世帯を対象とした特定目的住宅については、需要の動向を見極めながら、適切な戸数の確保に努めます。

⑤　入居者の収入超過状況等の状況把握を行い、適切な入居管理を行います。

３．施策の概要

（1）市営住宅等の管理

本市内の既存の市営住宅等について、申込受付業務、家賃収納業務及び維持管理・修繕業務等を行っています。

①管理戸数の推移（令和8年3月31日現在）

（単位：戸）

年度	項目	管理戸数							建設戸数						
	種別／地区	一般住宅	3種	改良	特定公共	地域特別	従前居住者用	計	一般住宅	3種	改良	特定公共	地域特別	従前居住者用	計
令和4年度	大分	1,817		92	54		110	2,073							
	鶴崎	921						921							
	稙田	1,528	4					1,532							
	大南	74				10		84							
	大在	60						60							
	坂ノ市	141						141							
	佐賀関	321			6			327							
	野津原	90			18			108							
	計	4,952	4	92	78	10	110	5,246	0	0	0	0	0	0	0
令和5年度	大分	1,817		92	54		110	2,073							
	鶴崎	921						921							
	稙田	1,528	4					1,532							
	大南	74				10		84							
	大在	60						60							
	坂ノ市	141						141							
	佐賀関	321			6			327							
	野津原	90			18			108							
	計	4,952	4	92	78	10	110	5,246	0	0	0	0	0	0	0
令和6年度	大分	1,817		92	54		110	2,073							
	鶴崎	921						921							
	稙田	1,528	4					1,532							
	大南	74				10		84							
	大在	60						60							
	坂ノ市	141						141							
	佐賀関	321			6			327							
	野津原	90			18			108							
	計	4,952	4	92	78	10	110	5,246	0	0	0	0	0	0	0
令和7年度	大分	1,817		92	54		110	2,073							
	鶴崎	921						921							
	稙田	1,498	4					1,502							
	大南	74				10		84							
	大在	60						60							
	坂ノ市	141						141							
	佐賀関	303			6			309							
	野津原	90			18			108							
	計	4,904	4	92	78	10	110	5,198	0	0	0	0	0	0	0

②構造及び用途別管理戸数（令和8年3月31日現在）

（単位：戸）

種別 / 構造	一般住宅	3種	改良	特定公共	地域特別	従前居住者用	合計
木造平屋	43	4	0	0	6	0	53
木造2階	0	0	0	0	4	0	4
簡易耐火平屋	281	0	0	0	0	0	281
簡易耐火2階	151	0	旭町 26 荒巻 14	0	0	0	191
耐火2階	26	0	0	0	0	0	26
中層耐火	3,395	0	旭町 52	24	0	0	3,471
高層耐火	1,008	0	0	54	0	110	1,172
合計	4,904	4	92	78	10	110	5,198

種別 / 構造	特目住宅 身障	母子	老人同居	多家族	老人世帯	低家賃	地域改善	合計
木造平家	小原 4 花香 1	0	0	0	小原 4	0	0	9
簡易耐火平家	小原 6 下芹 1	0	小原 12	0	0	0	小野鶴 70	89
簡易耐火2階	0	0	0	0	0	0	栗山 4	4
耐火2階	0	0	0	0	0	0	0	0
中層耐火	上田町 2 大石町 2 裏川 2 大空 2 東浜 4 高田 1	高田 1	上田町 2 裏川 4	0	高田 1	新川（母子） 20	新加茂 18	59
高層耐火	東明野 2 羽田 2 敷戸北 6	東明野 6	東明野 17	東明野 10	東明野 5	0	0	48
合計	35	7	35	10	10	20	92	209

③応募状況の推移

（単位:戸）

年度	区分 / 項目 / 種別	新築 募集戸数（A）	新築 応募戸数（B）	新築 入居戸数（C）	新築 差引（B）-（C）	補充 応募戸数（B）	補充 入居戸数（C）	補充 差引（B）-（C）	備考
令和4年度	一般住宅	0	0	0	0	677	104	573	
	特公賃	0	0	0	0	0	0	0	
	地域特別賃	0	0	0	0	5	1	4	
	従前居住者用	0	0	0	0	325	4	321	
	計	0	0	0	0	1,007	109	898	
令和5年度	一般住宅	0	0	0	0	639	94	545	
	特公賃	0	0	0	0	3	3	0	
	地域特別賃	0	0	0	0	5	2	3	
	従前居住者用	0	0	0	0	304	3	301	
	計	0	0	0	0	951	102	849	
令和6年度	一般住宅	0	0	0	0	726	92	634	
	特公賃	0	0	0	0	0	0	0	
	地域特別賃	0	0	0	0	4	2	2	
	従前居住者用	0	0	0	0	233	4	229	
	計	0	0	0	0	963	98	865	
令和7年度	一般住宅	0	0	0	0	717	80	637	
	特公賃	0	0	0	0	0	0	0	
	地域特別賃	0	0	0	0	8	3	5	
	従前居住者用	0	0	0	0	639	7	632	
	計	0	0	0	0	1,364	90	1,274	

（2）市営住宅の建設

住宅や住環境などに対する市民ニーズの高度化・多様化に対応するため、大分市公営住宅等長寿命化計画に基づく建替えを推進し、ゆとりある優れた住環境の整備を図っています。

【8ヵ年の建設状況】

年度＼項目	住宅名	戸数	種別 公営住宅	種別 特定公共	種別 地域特別	所在地	構造	戸当り床面積（㎡）	備考
H30	敷戸南H29	40	40			大分市敷戸南町	中層5F	85.58	
R元	小屋鶴H30	45	45			大分市大字野津原	中層5F	82.97	
R2	敷戸南R1	40	40			大分市敷戸南町	中層5F	85.58	

（３）大分市営住宅入居者選考委員会

市営住宅・特定公共賃貸住宅の現状を把握し、入居者選考の制度や基準について協議を行う委員会です。市議会議員５名、関係団体の代表者４名、市の職員１名で構成されます。（任期：令和７年４月１日～令和９年３月３１日）

区分		氏名	摘要
市議会議員	委員長	堀　嘉徳	新市民クラブ
	副委員長	平田　友章	公明党
	委員	大津　將嘉	自由民主党
	委員	うつのみや　陽子	ネットワークみらい
	委員	直野　里子	地域政党おおいた。
関係団体の代表者	委員	荒金　一義	大分市自治会連合会
	委員	浅見　陽央	連合大分中部地域協議会
	委員	小田　貴美子	大分市民生委員児童委員協議会
	委員	牧　　久美	大分市地域婦人団体連合会
市の職員	委員	小野　晃正	大分市土木建築部長

（R8.4.1現在）

（４）サービス付き高齢者向け住宅に関する事務

バリアフリー構造等を有し、介護・医療が連携して高齢者の生活を支援するサービスを提供するなど、基準を満たすものを「サービス付き高齢者向け住宅」として登録しています。市内では、令和８年３月末現在で２７住宅が登録されています。

（５）空き家等対策

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、令和４年３月に策定した「第２期大分市空家等対策計画」を推進し、予防・活用・管理・地域の４つの観点から空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施します。

（６）移住者の居住支援

県外から、市内へ転勤・出向等職務上のものでない自己の意思により移住する者が「住宅取得要件」または「就労要件」を満たす場合に定額の給付金または支援金を支給しています。平成２７年度に事業を開始し、令和７年度末までに本事業を利用して３２６件の移住がありました。

（７）子育て高齢者世帯等リフォーム支援

子育て世帯の住環境の向上、三世代同居による子育て及び世代間支援並びに高齢者の暮らしの安全確保を目的として子供部屋の増築やバリアフリー改修工事に対して補助を行う「大分市子育て高齢者世帯リフォーム支援事業」に取り組んでいます。平成２６年度から事業を開始し、令和７年度末までに本事業を活用して５４９件のリフォームが行われました。

（８）子育て世帯の中古住宅取得支援

中古住宅の利活用の促進、子育て世帯の新生活を支援することを目的として、子育て世帯が大分市住み替え情報バンクに登録された中古住宅を取得した場合、取得に要した経費を補助する「大分市中古住宅で始める子育て新生活応援事業」を令和２年度から開始しました。令和７年度末までに本事業を活用して７４件の中古住宅の取得がありました。

（９）ふるさと団地の元気創造推進事業

高度経済成長期に開発された郊外型住宅団地では、少子高齢化が深刻化しており、空き家の増加や商店の撤退などの問題を抱え、団地の荒廃が危惧されています。

そこで、本市では平成２２年度より「富士見が丘団地」、平成２９年度からは「緑が丘団地」及び「にじが丘団地」をモデル団地として指定し地域コミュニティの再生、生活利便性の向上など各団地の活性化に向けた取組を進めてきました。令和２年度からは、市内の５ha 以上の住宅団地を対象に事業に取組む団地を公募のうえ事業を実施しており、令和２年度からは「皆春団地」を指定団地に決定し、住宅団地活性化への取組みを進めました。

（１０）マンション管理適正化推進事業

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、令和５年３月に「大分市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。計画に基づき、本市マンション管理組合の実態調査やマンション管理セミナーの開催、マンション管理士の派遣、法に基づく助言・指導などを行っています。

（１１）耐震関連

昭和５６年５月３１日以前に着工された木造住宅は、耐震性が不足している可能性があり、平成１８年度より「耐震診断支援事業」の補助を行っています。

また、耐震診断の結果、耐震性がないと判定された住宅への「耐震改修支援事業」の補助を行っており、令和７年度末までに本事業を活用して３７２件の耐震改修が行われました。

また、安全・安心なまちづくりを促進するため、危険な状態にあるブロック塀等の除却にかかる費用を補助する「危険ブロック塀等除却事業」に取り組んでいます。平成２２年度から事業を開始し、平成７年度末までに本事業を活用して７４７件の除却が行われました。

４．主要事業

（１）市営住宅等の管理

平成２３年４月から指定管理者制度を導入し、大分県住宅供給公社を指定管理者として、市営住宅の一部（１１団地２，５５２戸）について管理を行い、平成２６年４月からは、指定管理者による管理戸数を拡大し、市内の市営住宅の大半となる６５団地４，９７６戸を指定管理者による管理としました。指定管理者には、これまでの実績のある大分県住宅供給公社に加え、公募により選定された株式会社別大興産を加え、平成２９年３月末までの３年間、２社による市営住宅の管理を行ってきました。

この６年間の導入効果を踏まえ、新たな管理期間となる平成２９年４月からは、中堅所得者用の特定公共賃貸住宅等も指定管理者の管理に加えるなどの指定管理対象住宅の見直しを行いました。新たな指定管理期間は令和３年度までの５年間と設定し、引き続き指定管理者２社による管理を行うこととしました。指定管理者の選定を行った結果、引き続き大分県住宅供給公社、株式会社別大興産が管理を行うこととなり、入居者の公募など入退去に関する業務、修繕等の維持管理業務、家賃収納等の業務を行いました。

令和４年度から令和８年度までの５年間については、前期同様に大分県住宅供給公社、株式会社別大興産を指定管理者として選定し、市営住宅等の管理業務を行っています。

（２）市営住宅の建設

敷戸南住宅、敷戸東住宅を敷戸南住宅の敷地に集約して建替えを行う事業を行いました。平成３０年度に１棟目の５階建４０戸の住宅が、令和２年度に２棟目の５階建４０戸の住宅が完成・供用開始し、入居者の移転が完了しました。なお、令和７年度には従前住宅である敷戸東住宅の解体も完了しました。

また、令和７年１１月１８日に発生した佐賀関地域大規模火災による被災者のうち、自力で住宅再建が困難な世帯に対し早期に居住の安定及び地区内のコミュニティの再生を図るため、佐賀関復興市営住宅を建設します。令和８年度に設計・施工一括発注方式により業者を選定し、令和９年１２月の完成を目指して事業に取り組んでいます。

（３）空き家対策

適切な管理が行われておらず、その周辺の住環境等を悪化させている老朽危険空き家等から、周辺市民の安全・安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の維持を図るため、老朽危険空き家等の所有者等が除却をする場合に補助を行う「大分市老朽危険空き家等除却促進事業」に取り組んでいます。平成２５年度の事業開始から令和７年度末までで、本事業を使用して除却を行った空家等の件数は、１６４件です。

また、市内の空き家・空き地の情報を発信することにより、不動産の流通を促進すること等を目的に「大分市住み替え情報バンク」を運用しています。平成２３年度の事業開始から令和７年度末までで、６８３件を登録し、うち５２９件の売買・賃貸が成約しました。

さらに、平成２９年度からは、空家等の利活用を促進するため、空家等を改修し、「大分市住み替え情報バンク」に登録した場合や地域活性化に資する福祉・文化用途の施設等に転換した場合に補助する「大分市空き家等利活用事業」に取り組んでおり、本事業を利用して改修等を行った空家等の件数は令和７年度末までで１７件です。

併せて、空家等の管理や利活用について、専門家らが一堂に集まり、空家等の所有者・管理者から相談を受ける「大分市空き家相談会」を開催しています。

なお、令和７年度に「空家等実態調査」を行い、現地調査やアンケートによる所有者の意向等、本市の現状などの資料を基に「第３期大分市空家等対策計画」を策定する予定です。

（４）ふるさと団地の元気創造推進事業

事業に取り組んできた団地では、はじめに団地の課題やその解決策等を団地住民自身で検討する住民ワークショップ（写真１参照）を開催します。その後、住民ワークショップで検討した地域課題を解決するための取り組みを自助・共助・公助により実行しています。主な取り組みは以下のとおりです。

①富士見が丘中央公園の芝生化（富士見が丘団地）

富士見が丘団地において、住民の憩いの場を創出するために、富士見が丘中央公園を約３００人の住民の共同作業により芝生化しました。なお、芝生の管理については団地住民自らが行っています。

②団地再発見森林探検ウォーキング（富士見が丘団地）

富士見が丘連合自治会の主催で、団地辺縁部にウォーキングコースを設置して、ウォーキング大会を開催しています（写真２参照）。

③大分市ふるさと団地住み替え支援事業（緑が丘団地）

緑が丘団地において、団地外から団地内へ住み替えするために空き家等を取得した場合や空き家を賃借した場合に固定資産税相当額や家賃を補助しました。

④ICT 等を活用した買い物弱者対策の実施（にじが丘団地）

にじが丘団地において、ICT 等を活用した買い物教室の開催や買い物代行等、新しい買い物スタイルの実現を目指しています。

⑤被災時のルール検討（皆春団地）

皆春団地では団地全域が浸水想定区域である為、水害被災時のルール検討を行い、その内容をまとめた避難シートを全世帯に配布しました。

⑥自治会の役員の後継者対策（皆春団地）

自治会役員が固定化されており担い手を探すのが困難な状況の為、自治会の仕事の軽減策や行事の見直し等を行うことで、後継者対策に向けた取り組みを行いました。

写真１

写真２